

第1専門部会 (マンション)の進め方

1. 第7次横浜市住宅政策審議会の進め方



■スケジュール（予定）

	第1回 審議会	専門部会 (計5回)	第2回 審議会	第3回 審議会	第4回 審議会	第5回 審議会	
	令和3年 4月30日	5月下旬 ～8月上旬	8月下旬	10月中旬	12月中旬	令和4年 3月下旬	令和4年 4月
議論の 視点	諮問	政策論	中間 整理	計画改定論		改定案 答申案	答申
		<ul style="list-style-type: none"> ●マンション ●社会環境の変化 ●住宅ストック ●居住者・コミュニティ ●マンション 		改定 骨子	改定素案 答申素案		

専門部会 [第1部会]	専門部会 [第2部会]	専門部会 [第3部会]	専門部会 [第4部会]	専門部会 [第1部会]
5月27日	6月22日	7月9日	7月30日	8月4日
マンション※ (マンション 管理適正化・ 再生円滑化)	社会環境の 変化	住宅ストック	居住者・ コミュニティ	マンション※ (マンション 管理適正化 推進計画)

※「第1部会」については、マンション2法の改正に伴う、部会を立ち上げるとともに、特にマンション管理適正化推進計画の新規策定に向けて重点的にご議論いただくため、2回開催予定。
また、8/4の2回目は委員の皆様その他、マンション管理に関する関係者（オブザーバー）にご出席いただいた上で、各団体の専門的知識に基づきご意見をいただく予定です。

- 【関係者（予定）】
- ・横浜市住宅供給公社
 - ・独立行政法人 住宅金融支援機構
 - ・一般社団法人 神奈川県マンション管理士会
 - ・特定非営利活動法人 横浜マンション管理組合ネットワーク
 - ・一般社団法人 マンション管理業協会
 - ・公益財団法人 マンション管理センター

2. 部会設置の背景

■ マンションを取り巻く（全国的な）課題と法改正

【課題】

老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な**築年数の経過したマンションが急増**する見込み
⇒老朽化の抑制等に向けて、**維持管理の適正化**、**再生に向けた取組の強化**が喫緊の課題

【法改正による対応】 ※令和2年6月公布

マンションの管理適正化の推進

- ・ 地方公共団体の取組の推進：**マンション管理適正化推進計画制度**の創設等

マンションの再生の円滑化

- ・ 除却の必要性に係る認定制度の拡充
（マンション**敷地売却事業の対象拡大**）
- ・ 団地における**敷地分割制度の創設**

■ 本市におけるマンション政策の方向性

【本市のマンションを取り巻く課題】

- ・ 都市部である本市では、**マンションは市民の主要な居住形態・社会の重要な構成要素**。
- ・ 築年数が経過したマンションは急増する見込み。既に**管理組合の担い手不足等が顕在化**

⇒横浜市住生活基本計画の見直しに向けた8つの項目の1つに、
「⑦マンションの管理適正化・再生円滑化の推進」を位置づけ

⇒主要な取組みとして、本市における

『マンション管理適正化推進計画』を策定

3. 第1専門部会(マンション)の目的

■ 目的

- マンションの「管理」・「再生」に係る施策の方向性について
- 本市の『マンション管理適正化推進計画』の策定に向けた方向性について

■ 部会ごとの論点（※専門部会【第1部会】は2回開催予定）

	論 点
<p style="text-align: center;">第1回 (令和3年5月27日)</p>	<p>■本市のマンション施策の方向性について</p> <p>⇒本市におけるマンションを取り巻く現状を踏まえ、今後のマンションの『<u>管理</u>』・『<u>再生</u>』に向けて、 <u>どのような施策体系を備えるべきか</u></p> <p>⇒今後5年（10年）を見据え、 <u>どのような施策を重点的に講じるべきか</u></p>
<p style="text-align: center;">第2回 (令和3年8月4日) ※関係者（オブザーバー）の出席</p>	<p>■マンション管理適正化推進計画について</p> <p>⇒計画に位置づけるマンション管理の施策、管理適正化指針等の内容について、意見交換を実施</p>

4. 検討対象となるマンションについて

■ マンション等の定義

マンション	二以上の区分所有が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設
-------	-------------------------------------------------

出典：マンション管理適正化法

- ・ 共同住宅であっても、**賃貸住宅**（市営住宅、UR賃貸住宅、公社賃貸住宅、民間賃貸住宅など）は**検討対象に含まない**

■ 専門部会【第1部会】(マンション)において、検討対象とする施策

- ・ 横浜市住生活基本計画見直しに向けた8つの項目のうち、
「⑦マンションの管理適正化・再生円滑化の推進」が検討対象

※なお、大規模な団地の再生に伴う、**まちづくりや地域活性化に向けた施策展開等**については、「項目①新たなライフスタイルに対応し、多様なまちの魅力を生かした、豊かな住宅地の形成」において検討します。

5. 『横浜市住生活基本計画』の改定についての考え方 (案)



■ 住生活基本計画の見直しに向けた視点

第1回横浜市住宅政策審議会【資料7】より

社会環境の変化 の視点	【項目1】新たなライフスタイルに対応し、多様なまちの魅力を生かした、豊かな住宅地の形成
	【項目2】災害に強く、安全な住まい・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
居住者・コミュニティ の視点	【項目3】安心して子育てできる住まい・住環境の実現
	【項目4】多世代で支え合い、高齢者が健康で安心して暮らせる住まい・コミュニティの形成
	【項目5】住宅・福祉施策が一体となった重層的な住宅セーフティネットの構築
住宅ストック の視点	【項目6】脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成
	【項目7】マンションの管理適正化・再生円滑化の推進
	【項目8】空き家の予防・流通活用・管理不全防止解消・跡地活用の総合的な対策の推進

<参考> 新たな住生活基本計画（全国計画）の視点と目標

①「社会環境の変化」の視点	②「居住者・コミュニティ」の視点	③「住宅ストック・産業」の視点
目標1 新たな日常、DXの推進等	目標3 子どもを産み育てやすい住まい	目標6 住宅循環システムの構築等
目標2 安全な住宅・住宅地の形成	目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等	目標7 空き家の管理・除却・利活用
	目標5 セーフティネット機能の整備	目標8 住生活産業の発展

資料：新たな住生活基本計画の概要（令和3年3月19日閣議決定）